

Nr 1150

Av herrar Lindkvist och Kellgren, i anledning av Kungl. Maj: ts proposition nr 91, med förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. och om fortsatt giltighet av lagen, m. m.

I proposition nr 91 föreslås att nuvarande hyreslag ersätts med en ny hyreslag. Lagförslaget är i flera avseenden likalydande med det förslag som framlades i proposition nr 141/1967 och som senare återtogs. Det nya lagförslaget skiljer sig från det tidigare bl. a. däri att lagstadgad bytesrätt införes på samtliga orter, att hyresregleringslagen bibehålls i oförändrad omfattning fram till utgången av år 1971 samt att bostäder som färdigställs efter den 1 januari 1969 undantas från denna hyresreglering.

Det skydd mot oskäligen hyreshöjningar som hyresregleringslagen ger kommer således att bli bestående. Det finns anledning anta att hyresregleringslagen även efter den 1 januari 1972 kommer att behövas i sådana regioner där bostadsbristen vid den tidpunkten alltjämt kan vara besvärande. Enligt det nu aktuella lagförslaget kommer lägenheter som färdigställs efter den 1 januari 1969 och sådana lägenheter i befintliga privatägda hus som undergår mera genomgripande reparations-, ändrings- eller ombyggnadsarbeten att stå utanför hyresregleringens på 1968 års bashyra grundade skyddsspärrar mot oskäligen hyreshöjningar. På sikt kommer en ökad andel av det privatägda bostadsbeståndet att ligga utanför hyresregleringens tillämpning. I dessa fall prövas hyrans skälighet genom jämförelse ur bruksvärdesynpunkt med hyrorna i nybyggda bostadshus inom orten, varvid hyresnivån i de allmännyttiga bostadsföretagens hus får en normerande betydelse. Från och med år 1969 färdigställda privatägda hus får redan från början sin hyra anpassad till denna hyresnivå.

Kapitalkostnaderna utgör en stor andel av hyran i nya hus. Hur stor denna andel kommer att vara i t. ex. början av 1970-talet — dvs. då ovannämnda anpassning av hyresnivåerna mera allmänt kommer att ske — är svårt att ange exakt. Bedömt utifrån nuläget synes det dock vara realistiskt att räkna med att kapitalkostnaderna då kommer att utgöra drygt 60 % av de samlade hyreskostnaderna.

De faktorer som bestämmer kapitalkostnadernas storlek i de allmännyttiga bostadsföretagens nya hus är främst låneunderlagets anpassning till produktionskostnaden, basannuitetens storlek och bostadslåneräntan. Dessa

faktorer får således indirekt en mycket stor inverkan på en ökande andel privatägda hus. De senare årens kostnadsutveckling för nyproduktionen av bostäder är oroande. Statsmakterna har dock möjlighet att i form av olika åtgärder begränsa problemet. Det är därför angeläget att samhällets bostadspolitiska medel utformas och anpassas så att kapitalkostnaderna av nyproduktionens hyror inte i sig själva blir en drivkraft uppåt på bostadsmarknaden. Det förtjänar påpekas att diskussionen om t. ex. basannuitetens storlek var uppe till prövning när 1967 års riksdag godkände de allmänna riktlinjerna för bostadspolitiken. Då framhöll statsutskottet att innebörden av Kungl. Maj:ts förslag beträffande tillämpningen av basannuitet och paritetstal var att statslånet skulle vara slutamorterat inom 30 år. Och vidare: »I anledning härav vill utskottet som sin mening framhålla, att en viss förlängning av amorteringstiden bör kunna övervägas om så skulle bli motiverat med hänsyn till boendekostnadernas utveckling.» Med hänvisning till den ogynnsamma kostnadsutvecklingen med åtföljande höga hyresnivåer i nyproduktionen bör därför en sänkning av basannuiteten prövas.

Enligt förslag i propositionen kan hyresgäst genom särskilt avtal med hyresvärden avsäga sig besittningsskyddet till den förhyrda bostaden. I princip kan det vara riktigt att denna möjlighet bör intas i en modern hyreslagstiftning i en balanserad bostadsmarknad. Effekten på hyresmarknaden av att genom avtal kunna avhända sig besittningsskyddet liksom i vilken omfattning så kommer att ske är det svårt att bedöma. Någon erfarenhet av ett sådant förfarande finns, såvitt känt är, inte redovisad. Det synes därför vara väl motiverat att i varje fall under en övergångstid tillämpa ett förfarande med obligatorisk skyldighet för hyresvärd att till vederbörande hyresnämnd, i och för registrering och med angivande av avtalets innehåll, anmäla sådant avtal med hyresgäst. På så sätt kan hyresmarknadsmyndigheterna kontinuerligt uppfölja utvecklingen och i tid påkalla statsmakternas åtgärder om så skulle visa sig erforderligt.

I fråga om rätten att byta hyresrätt föreslås att denna rätt skall tillkomma hyresgäst som önskar byta till lämpligare bostad, upplåten med hyresrätt eller bostadsrätt. Det förefaller inkonsekvent att bytesrätten inte också skall omfatta småhus med äganderätt — s. k. egnahem. Utökas bytesrätten till att gälla även egnahem torde därigenom bl. a. äldre egnahemsägare, som av åldersskäl behöver annan bostad, lättare kunna beredas lämpliga bostäder. Över huvud taget skulle inordnandet av egnahemmen under bytesrättsbestämmelserna befrämja den önskade rörligheten på bostadsmarknaden.

Med hänvisning till ovan anförda hemställes,

1. att riksdagen beslutar att i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa att Kungl. Maj:t med uppmärksamhet följer kapitalkostnadsutvecklingen i de hyresnormerande husen och vidtager åtgärder så att de bostadspolitiska medel som påverkar kapitalkostnaderna anpassas och utformas så att den

hyresuppdrivande effekten så långt möjligt begränsas;

2. att riksdagen beslutar om sådan ändring i de föreslagna lagtexterna att hyresvärd åläggs skyldighet att hos hyresnämnd anmäla sådant avtal som avses i 45 §, sista stycket, förslaget till hyreslag samt att hyresmarknadens myndigheter bl. a. med ledning härav följer utvecklingen och vid behov påkallar statsmakternas åtgärder; samt

3. att riksdagen beslutar sådan ändring i 35 §, första stycket, förslaget till hyreslag att bytesrätten utvidgas att gälla även tillbyte av egnahem.

Stockholm den 23 april 1968

Oskar Lindkvist (s)

Nils Kellgren (s)
